

som en forbedring. Udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af lejernes beslutning, hvis den efter ejendommens forhold ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

§ 156. Sag om pålæg af retsfølger efter § 153, stk. 1, indbringes for huslejenævnet af udlejeren. Udlejeren har mulighed for i stedet at indbringe sagen for boligretten.

Stk. 2. En lejer kan forlange, at en udlejer senest 4 uger efter lejerens begrundede anmodning derom, skal give en anden lejer, der har tilsidesat god orden i ejendommen, en advarsel, jf. § 152, eller anlægge sag for huslejenævnet mod en anden lejer om pålæg af retsfølger efter § 153. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 3. Efterkommer udlejer ikke sin forpligtelse efter stk. 2, kan den klagende lejer selv indbringe sagen for huslejenævnet. Lejeren skal ved indbringelsen godtgøre, at lejeren forgæves har forsøgt at få udlejer til at opfylde sin forpligtelse efter stk. 2. Udlejer skal indkaldes som part i sagen.

Kapitel 20

Opsigelse

§ 157. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Stk. 2. Benytter lejeren med udlejerens viden det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

§ 158. Er lejeaftalen ikke indgået for et bestemt tidsrum, eller kan det ikke oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt, kan lejeren opsiges lejeaftalen.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsiges lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 142, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 159. Udlejeren kan opsiges lejeforhold om

- a) enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor,
- b) beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse,
- c) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse,
- d) garager, stalde og lign.

§ 160. Andre lejeforhold end de i § 159 nævnte kan udlejeren kun opsiges i følgende tilfælde, jf. dog §§ 161 og 170:

- a) Når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede.
- b) Når udlejeren dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Opsigelse kan dog ikke ske, når udlejeren efter en ombygning selv ønsker at benytte det lejede.
- c) Når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejeren godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
- d) Når lejeren af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejeren er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.
- e) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 152, stk. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet
- f) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 153, stk. 1, litra a,